

## «La fine della pianificazione urbanistica»

*L'ex assessore Tomazzoni bocchia senza riserve il ricorso ai crediti edilizi*

### Il dibattito

«Spostare volumi edificatori, pure in deroga, non risponde ad una seria programmazione. Se il Prg viene ritenuto inadeguato, forse è meglio rifarlo»

«I crediti edilizi sono l'antitesi della pianificazione urbanistica e la disapplicazione totale del cardine della perequazione su cui si basa il Prg in vigore, quello del 2009». Maurizio Tomazzoni, architetto e assessore autore dell'ultimo piano regolatore generale, soffoca alla radice l'entusiasmo dell'attuale assessore Andrea Miniucchi che invece sui crediti edilizi ha puntato e continuerà a puntare perché li ritiene uno strumento utile. L'incremento dell'utilizzo avvenuto negli ultimi mesi ha in verità uno scopo nobile: quello di salvaguardare il territorio dove erano state previste delle edificazioni, tutelando allo stesso tempo il diritto dei proprietari. Attraverso un accordo, si sposta quella volumetria edificabile in un'area diversa magari già "compromessa" dal punto di



vista edilizio e si risparmia un po' di suolo vergine. L'ultima in ordine di tempo è stata fatta a Noriglio, dove un'area da molti anni edificabile è stata "salvata" sia per una questione paesaggistica sia di sicurezza idrogeologica. «Questa operazione - dice Tomazzoni - ha una logica ma fino a un certo punto. A parte il fatto che se ricorro in continuazione a questa soluzione, devo pormi il problema di un Prg che non risponde più alle nuove esigenze e quindi lo devo rifare. Ma soprattutto tradisce completamente la necessità di

un Comune di pianificare l'espansione. Con i crediti l'ente pubblico mette in mano al proprietario un jolly che può giocarsi dove vuole e quando vuole; non solo, può pure vendere i crediti edilizi che viaggiano perfino in deroga al Prg. Non è un caso che vengano spesso usati per realizzare un piano in più rispetto alle norme, andando appunto in deroga. Logica opposta a quella invece che era stata inserita nel Prg, dove si introduceva la perequazione, un accordo tra i soggetti coinvolti che si esauriva subito (cioè i metri cubi venivano contestualmente

destinati in un'altra zona) e che portava un beneficio anche al Comune con la realizzazione di spazi pubblici. Un primo esempio, tanto discusso, era stato quello dell'ex Consolata: nel momento in cui il Comune ha detto che in collina non si poteva costruire era stata contestualmente trovata la soluzione a Sacco che serviva per colmare una cesura urbanistica in città. Ci furono molte polemiche, ma la logica era ed è lampante. Esattamente viceversa operano i crediti edilizi, per i quali esiste addirittura un registro: un proprietario diventa creditore di

### La città

Per Tomazzoni l'uso continuo dei crediti edilizi significa da parte dell'ente pubblico rinunciare alla pianificazione urbanistica

metri cubi di costruzione che può vendere o scambiare con altri proprietari. Guadagnandoci, in più, la possibilità di usarli in deroga incidendo ancora di più sul Prg e uscendo quindi dalla programmazione urbanistica stabilita dal Comune. Spostare una volumetria da una parte all'altra città non può essere una decisione estemporanea perché va a incidere sui servizi, sulla viabilità, sulla vivibilità. Peggio ancora se questa estemporaneità diventa la prassi e l'utilizzo dei crediti edilizi non è più un'eccezione, ma diventa il modo di pianificare una città». La deduzione logica di questo ragionamento è che il Piano regolatore del 2009 oggi non risponde più alle nuove necessità, ad esempio quella sacrosanta del risparmio di suolo, ma anche ad una visione diversa e legittima dell'espansione di una città. «Quel Prg aveva, e ha tutt'ora perché è ancora in vigore, una filosofia ben chiara alla base. Ma se quella filosofia si ritiene superata e se è diventato necessario procedere ripetutamente con crediti edilizi che cancellano edificazioni di qua per farle di là, forse è il caso che il consiglio comunale si riappropri della sua prerogativa di pianificazione urbanistica e faccia crescere la città secondo un criterio uniforme e meditato».